

A/F Stævnen

**Årsrapport
2022**

**Budget
2023**

Godkendt på den ordinære generalforsamling, den 20. april 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse	Side
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	4
Revisionspåtegning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9-10
Noter	11-14

Foreningsoplysninger

A/F Stævnen
Promenadebyen 2-4
5000 Odense C

CVR-nr.: 32 24 58 62

Hjemstedskommune: Odense Kommune

Bestyrelse

Søren Kolbæk Habekost (formand)
Bent Erik Christian Hansen
Tove Kathrine Stind Rosendahl

Administrator

LEA Ejendomspartner A/S
Vestre Stationsvej 25
5000 Odense
tlf. 58 58 82 30

Frederik Nielsen
Ejendomsadministrator

Lars Føns Andersen
Controller

Revision

Deloitte
Tværkajen 5
5000 Odense C

Bank

Danske Bank - Storkunder Ejendomme
Strødamvej 46,2.
2100 København Ø

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/F Stævnen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.04.2023

Bestyrelse:

Søren Kolbæk Habekost
Formand

Bent Erik Christian Hansen

Tove Kathrine Stind Rosendahl

Administratorpåtegning

Som administrator for ejerforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Odense, den 20.04.2023

LEA Ejendomspartner A/S

Joachim Wengenroth
Afdelingsdirektør

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i A/F Stævnen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/F Stævnen for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnede som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 20.04.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34144

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/F Stævnen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter

Indtægter og omkostninger er medtaget efter periodiseringsprincippet.

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder fællesbidrag, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter m.v.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Egenkapitalen indeholder akkumuleret overført overskud fra resultatopgørelsen. Foreningens egenkapital er en fri reserve og kan anvendes til senere driftsmæssige underskud.

Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig reparation og vedligeholdelse af medlemmernes fælles ejendom.

Gældsforpligtelser

Kreditorer og skyldige omkostninger værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse

NOTE	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2023 (ej revideret)
OMSÆTNING				
Indtægter				
12 Medlemsbidrag	840.000	836.665	836.667	882.000
Øvrige indtægter	0	0	4.500	0
Indtægter	840.000	836.665	841.167	882.000
OMSÆTNING I ALT				
	840.000	836.665	841.167	882.000
Ejendomsudgifter				
1 Forbrugsudgifter	-169.396	-146.000	-111.218	-193.000
Forsikringer	-67.982	-68.000	-66.012	-80.000
2 Fællesbidrag	-105.534	-106.000	-102.925	-130.000
3 Renholdelse og udenomsarealer	-63.075	-93.000	-90.355	-95.000
4 Vedligeholdelse, løbende	-275.395	-245.000	-171.387	-96.000
5 Serviceabonnementer	-30.241	-36.100	-6.509	-44.000
Ejendomsudgifter, i alt	-711.623	-694.100	-548.406	-638.000
Administrationsomkostninger				
6 Administrationshonorar	-67.333	-65.000	-61.422	-67.000
Revisionshonorar	-9.213	-9.000	-8.788	-10.000
Advokatomkostninger	-11.250	0	0	0
7 Øvrige honorarer	-14.154	-16.000	-15.814	-16.000
8 Bestyrelsesomkostninger	-11.850	-15.800	-15.400	-16.000
9 Øvrige administrationsomkostninger	-8.031	-9.000	-7.490	-10.000
Generalforsamling	-8.519	-14.000	-9.426	-10.000
Administrationsomkostninger, i alt	-130.349	-128.800	-118.340	-129.000
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-1.971	13.765	174.421	115.000
Finansielle poster				
Renteudgifter	-6.614	-9.000	-5.495	0
Finansielle poster i alt	-6.614	-9.000	-5.495	0
RESULTAT	-8.585	4.765	168.926	115.000
Resultatdisponering:				
Overført til hensættelser til vedligeholdelse	0	0	140.000	115.000
Overført resultat	-8.585	4.765	28.926	0
	-8.585	4.765	168.926	115.000

Balance

NOTE		2022	2021
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Diverse tilgodehavender	75	1.074
10	Vandregnskab	14.291	15.933
11	Varmeregnskab	13.351	9.037
	Tilgodehavender i alt	27.717	26.044
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	832.886	836.911
	Likvide beholdninger i alt	832.886	836.911
	Omsætningsaktiver i alt	860.603	862.955
	AKTIVER I ALT	860.603	862.955

Balance

NOTE	2022	2021
PASSIVER		
Egenkapital		
Overført resultat	469.105	440.179
Overført resultatdisponering	-8.585	28.926
Egenkapital	460.520	469.105
Andre reserver		
Hensættelser til vedligeholdelse primo	373.289	233.289
Overført til hensættelser til vedligeholdelse	0	140.000
Andre reserver i alt	373.289	373.289
Egenkapital i alt	833.809	842.394
Kortfristede gældsforpligtelser		
Skyldig, beboere	2.100	0
Skyldige omkostninger	9.000	8.600
Kreditorer	15.694	11.961
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.794	20.561
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	26.794	20.561
PASSIVER I ALT	860.603	862.955

Noter til resultatopgørelsen

NOTE	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget2023 (ej revideret)
1 Forbrugsudgifter				
El-forbrug	107.195	85.000	52.020	125.000
Renovation	62.201	61.000	59.198	68.000
Forbrugsudgifter i alt	169.396	146.000	111.218	193.000
2 Fællesbidrag				
Fællesudgift ejerforening	74.704	75.000	74.704	99.000
bidrag P-Laug	30.830	31.000	28.221	31.000
Fællesbidrag i alt	105.534	106.000	102.925	130.000
3 Renholdelse og udenomsarealer				
Viceværterfirma	32.016	33.000	31.902	34.000
Vinduespolering	31.059	60.000	58.453	61.000
Renholdelse og udenomsarealer i alt	63.075	93.000	90.355	95.000
4 Vedligeholdelse, løbende				
Låsesmed	2.838	2.000	2.063	2.000
Maler	162.748	162.000	12.440	0
Murer	7.901	0	0	5.000
Tømrer	28.796	26.000	38.831	30.000
VVS	39.931	0	100.047	18.000
Elektriker	26.905	22.000	2.896	5.000
Gartner & haveanlæg	0	0	4.775	0
Småanskaffelser	1.042	0	199	1.000
Løbende vedligeholdelse (BUDGET)	0	25.000	0	25.000
Elevator	5.233	8.000	10.137	10.000
Vedligeholdelse, løbende i alt	275.395	245.000	171.387	96.000
5 Serviceabonnementer				
Måtteleje	6.787	6.100	5.919	8.000
Lovpligtigt elevator eftersyn	10.334	10.000	9.749	15.000
Elevatortlf. - tlf.nr. 6611 0015	3.222	6.000	6.709	3.000
Ventilations, blødgør.anlæg & faldsikrin	1.958	6.000	5.565	8.000
Service skraldesug	2.000	2.000	1.881	3.000
TDC tlf. sprinkieranlæg - tlb. 2016-2021	0	0	-29.078	0
Eftersyn af pumpe	5.940	6.000	5.764	7.000
Serviceabonnementer i alt	30.241	36.100	6.509	44.000

Noter til resultatopgørelsen

NOTE	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget2023 (ej revideret)
6 Administrationshonorar				
Administrationshonorar	62.958	63.000	60.922	65.000
Administrative tillægsydelse	4.375	2.000	500	2.000
Administrationshonorar i alt	67.333	65.000	61.422	67.000
7 Øvrige honorarer				
Varmeregnskabshonorar	10.302	12.000	12.075	12.000
Vandregnskabshonorar	3.851	4.000	3.739	4.000
Øvrige honorarer i alt	14.154	16.000	15.814	16.000
8 Bestyrelsesomkostninger				
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	15.800	15.400	16.000
Bestyrelsesomkostninger i alt	11.850	15.800	15.400	16.000
9 Øvrige administrationsomkostninger				
Porto	50	0	50	0
Penneo	0	0	100	0
Kontorartikler	0	500	0	500
Bankgebyr	2.672	4.000	2.672	4.000
Bankhåndteringsgebyr	872	0	872	0
Gebyrer	59	1.000	545	0
NETS-gebyrer	3.523	3.000	2.913	5.000
Repræsentation, gaver og blomster	855	500	338	500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	8.031	9.000	7.490	10.000

Noter til balancen

NOTE		2022	2021
10	Vandregnskab		
	Vandudgifter	-149.951	-150.393
	Aconto indbetalinger, vand	135.660	134.460
	Vandregnskab i alt	-14.291	-15.933
11	Varmeregnskab		
	Aconto indbetalinger, varme	255.000	254.400
	Varmedgifter	-268.351	-262.785
	Afregningskonto, varme	0	-653
	Varmeregnskab i alt	-13.351	-9.037

Note 12

Adresse	Fordelings- tal	Indbetalt fællesudgifter 2022	Nuværende. mdl. Fællesudg.	Fællesudgifter pr. 1. Januar 2023 pr. år	Budget 2023. mdl. Fællesudg.
Promenadebyen 2, st. lejl. 1	98	15.618	1.301	16.398	1367
Promenadebyen 2, st. lejl. 2	98	15.618	1.301	16.398	1367
Promenadebyen 2, st. lejl. 3	108	17.211	1.434	18.072	1506
Promenadebyen 2, st. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 1. lejl. 1	125	19.920	1.660	20.916	1743
Promenadebyen 2, 1. lejl. 2	150	23.904	1.992	25.100	2092
Promenadebyen 2, 1. lejl. 3	146	23.267	1.939	24.430	2036
Promenadebyen 2, 1. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 2. lejl. 1	125	19.920	1.660	20.916	1743
Promenadebyen 2, 2. lejl. 2	150	23.904	1.992	25.100	2092
Promenadebyen 2, 2. lejl. 3	129	20.558	1.713	21.586	1799
Promenadebyen 2, 2. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 3. lejl. 1	125	19.920	1.660	20.916	1743
Promenadebyen 2, 3. lejl. 2	150	23.904	1.992	25.100	2092
Promenadebyen 2, 3. lejl. 3	129	20.558	1.713	21.586	1799
Promenadebyen 2, 3. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 4. lejl. 1	108	17.211	1.434	18.072	1506
Promenadebyen 2, 4. lejl. 2	155	24.701	2.058	25.936	2161
Promenadebyen 2, 4. lejl. 3	129	20.558	1.713	21.586	1799
Promenadebyen 2, 4. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 5. lejl. 1	108	17.211	1.434	18.072	1506
Promenadebyen 2, 5. lejl. 2	155	24.701	2.058	25.936	2161
Promenadebyen 2, 5. lejl. 3	129	20.558	1.713	21.586	1799
Promenadebyen 2, 5. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 6. lejl. 1	108	17.211	1.434	18.072	1506
Promenadebyen 2, 6. lejl. 2	155	24.701	2.058	25.936	2161
Promenadebyen 2, 6. lejl. 3	129	20.558	1.713	21.586	1799
Promenadebyen 2, 6. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 7. lejl. 1	108	17.211	1.434	18.072	1506
Promenadebyen 2, 7. lejl. 2	155	24.701	2.058	25.936	2161
Promenadebyen 2, 7. lejl. 3	129	20.558	1.713	21.586	1799
Promenadebyen 2, 7. lejl. 4	138	21.992	1.833	23.092	1924
Promenadebyen 2, 8. lejl. 1	108	17.211	1.434	18.072	1506
Promenadebyen 2, 8. lejl. 2	155	24.701	2.058	25.936	2161
Promenadebyen 2, 8. lejl. 3	187	29.801	2.483	31.291	2608
Promenadebyen 2, 8. lejl. 4	160	25.498	2.125	26.773	2231
Promenadebyen 2, 9. tv.	187	29.801	2.483	31.291	2608
Promenadebyen 2, 9. th.	152	24.223	2.019	25.434	2120
Underetage	117	18.645	1.554	19.578	1631
I alt	5271	840.000	70.000	882.000	73.500

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Kolbæk Habekost

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/F Stævnen

Serienummer: 316888fe-a993-484c-95a1-d2ee48f6cda5

IP: 89.239.xxx.xxx

2023-04-27 08:03:55 UTC



Tove Kathrine Stind Rosendahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/F Stævnen

Serienummer: 01fab6dd-f3e6-459a-a4ce-ee0d7db71d28

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-04-27 08:24:04 UTC



Bent Erik Christian Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/F Stævnen

Serienummer: 922fc631-f662-4858-b3f5-f5795b23dba5

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-04-30 15:17:58 UTC



Joachim Eduard Wengenroth

Administrator

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: 7f6c7b1d-3bd4-4f60-afa4-fe5b092e40aa

IP: 77.66.xxx.xxx

2023-05-01 09:55:28 UTC



Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: CVR:33963556-RID:26667352

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-05-01 12:00:04 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: 61f08871-ea4e-43a7-a2cf-305a65257911

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-02 11:43:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>